

POUVOIR JUDICIAIRE

C/26925/2015

ACJC/1485/2019

ARRÊT

DE LA COUR DE JUSTICE

Chambre civile

DU MERCREDI 9 OCTOBRE 2019

Entre

HÔTEL A_____ SA, sise _____, appelante d'un jugement rendu par la 20ème Chambre du Tribunal de première instance de ce canton le 17 janvier 2019, comparant par Me Pascal Petroz, avocat, rue de la Coulouvrenière 29, case postale 5710, 1211 Genève 11, en l'étude duquel elle fait élection de domicile,

et

Monsieur B_____, domicilié _____, et **Madame C_____**, domiciliée _____, intimés, comparant tous deux par Me Patrick Blaser, avocat, rue de Jargonant 2, case postale 6045, 1211 Genève 6, en l'étude duquel ils font élection de domicile.

Le présent arrêt est communiqué aux parties par plis recommandés du 18 octobre 2019.

EN FAIT

- A.** Par jugement JTPI/903/2019 du 17 janvier 2019, reçu le 25 janvier 2019 par HÔTEL A_____ SA (ci-après : A_____ SA), le Tribunal de première instance, statuant par voie de procédure ordinaire, a débouté A_____ SA des fins de sa demande principale (chiffre 1 du dispositif). Statuant sur demande reconventionnelle, le Tribunal a attribué [à B_____ et C_____] une servitude d'empiétement au profit de leur parcelle n. 2_____ pour la surface souterraine de 19 m² inscrite au cadastre, laquelle empiète sur la parcelle n. 3_____ appartenant à A_____ SA, les deux parcelles étant situées sur la Commune de Genève, secteur D_____ (ch. 2), mis les frais à la charge de A_____ SA (ch. 3), arrêté les frais judiciaires à 9'523 fr. 35, compensés avec les avances de frais versées par les parties, condamné A_____ SA à rembourser à B_____ et C_____ le montant de 200 fr., ordonné à l'Etat de Genève, soit pour lui les Services financiers du Pouvoir judiciaire, de restituer à A_____ SA le montant de 266 fr. 65 (ch. 4), condamné A_____ SA à payer à B_____ et C_____ le montant de 7'000 fr. TTC au titre de dépens (ch. 5) et débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 6).
- B.**
- a.** Par acte adressé le 25 février 2019 au greffe de la Cour de justice, A_____ SA appelle de ce jugement, dont elle sollicite l'annulation sous suite de frais et dépens. Cela fait, elle conclut à ce que B_____ et C_____ (ci-après également : les consorts B_____/C_____), ainsi que de tout autre occupant éventuel, soient condamnés à évacuer immédiatement, de leurs personnes et de leurs biens, le garage privé n. 5_____ de 19 m² rattaché à la parcelle n. 3_____ sise sur la Commune de Genève-D_____ et à ce qu'elle soit autorisée à faire appel aux forces de police ou à un huissier judiciaire afin de procéder à l'évacuation requise. Sur demande reconventionnelle, elle conclut, principalement, au déboutement des consorts B_____/C_____ de toutes leurs conclusions et, subsidiairement, en cas d'octroi d'un droit d'empiétement, respectivement de l'attribution de la propriété du garage susvisé, à ce que ceux-ci soient condamnés à lui verser une indemnité de 42'693 fr. avec intérêts à 5% l'an dès le 14 décembre 2015.
- b.** Dans sa réponse du 20 mai 2019, B_____ et C_____ concluent au rejet de l'appel et à la confirmation du jugement entrepris, sous suite de frais et dépens.
- c.** A_____ SA ayant renoncé à faire usage de son droit de répliquer, la cause a été gardée à juger le 18 juin 2019.
- C.** Les faits pertinents suivants résultent de la procédure :
- a.** A_____ SA, dont le siège se situe à la rue 6_____ [no.] _____ [code postal] D_____, a le but social suivant : "*exploitation d'un hôtel à l'enseigne* « A_____

Hôtel », sis rue 6 _____ [no.] _____, [...] exploitation d'hôtels, restaurants, bars, en Suisse, activité dans le domaine du tourisme, exposition et commerce dans le domaine mobilier et immobilier, [...] importation et exportation de produits".

Depuis le 14 septembre 2004, elle est propriétaire de la parcelle n. 3 _____ sise sur la commune de Genève, secteur D _____, sur laquelle est érigé un hôtel à l'adresse rue 6 _____ [no.] _____, [code postal] D _____, anciennement exploité sous l'enseigne "*Hôtel I* _____".

Sur l'extrait du registre foncier relatif à la parcelle n. 3 _____, la rubrique "*Bâtiments*" comporte notamment la mention suivante : "*Garage privé, N° 5 _____, 19 m², Surface totale 574 m² (souterrain, sur plusieurs immeubles)*". Aucune servitude d'empiétement n'est mentionnée à la charge de cette parcelle.

b. B _____ et C _____ sont les propriétaires des parcelles n. 1 _____, 2 _____ et 4 _____, sises sur la commune de Genève, secteur D _____, depuis le 19 décembre 2011.

Le précédent propriétaire de ces parcelles était E _____, soit le père des précités, depuis à tout le moins l'année 1975.

c. Un garage souterrain, bâtiment n. 5 _____, d'une surface de 574 m², est situé sous les parcelles n. 1 _____, 2 _____, 3 _____ et 4 _____. Ce garage souterrain s'étend pour 19 m² sous la parcelle n. 3 _____ propriété de A _____ SA.

Cette surface de 19 m² forme un rectangle qui se situe au-delà d'un angle du garage souterrain. Elle fait partie d'un espace plus grand dans lequel est installée une citerne à mazout. Le local-citerne est délimité du reste du garage souterrain par des murs, un pan étant percé d'une petite trappe d'accès. Ce local est accessible uniquement depuis le garage souterrain.

d. En 2012, soit environ huit ans après avoir acquis la parcelle n. 3 _____, A _____ SA a revendiqué la surface de 19 m² susmentionnée auprès des consorts B _____/C _____, à qui elle reprochait d'utiliser cette surface lui appartenant sans droit.

e. Les parties ont entamé des négociations qui n'ont pas abouti. Dans un courrier de leur conseil du 22 septembre 2015 adressé à A _____ SA, les consorts B _____/C _____ ont précisé que l'ancien propriétaire de la parcelle n. 3 _____ avait cédé les 19 m² en question à E _____ afin que celui-ci puisse y installer sa chaufferie, ce qui remontait aux années 1975. Un montant de 5'000 fr. avait été payé à cet effet en 1975 et ce droit d'empiétement avait dûment été cadastré en

1979. Par conséquent, ils n'entendaient pas restituer la surface concernée à A_____ SA.

f. Par demande du 14 décembre 2015, déclarée non conciliée le 15 juin 2016 et introduite devant le Tribunal le 13 octobre 2016, A_____ SA a formé une action en revendication à l'encontre de B_____ et C_____, concluant à ce que ceux-ci soient condamnés à évacuer la surface de 19 m² du garage souterrain située sous la parcelle n. 3_____, si nécessaire avec l'assistance de la force publique.

g. Dans leur réponse du 20 janvier 2017, les consorts B_____/C_____ ont conclu au rejet de la demande. Sur demande reconventionnelle, ils ont conclu au constat de l'existence d'un droit d'empiètement "*souterrain*" au profit de leur parcelle

n. 4_____, subsidiairement, à l'attribution en leur faveur de la propriété de la surface litigieuse de 19 m², plus subsidiairement à l'attribution d'une servitude d'empiètement "*souterrain*" en leur faveur.

h. Lors de l'audience de débats d'instruction du 6 mars 2017, A_____ SA a conclu au rejet de la demande reconventionnelle. Subsidiairement, en cas d'octroi d'une servitude d'empiètement, respectivement de l'attribution en propriété de la surface de 19 m², elle s'est réservée la possibilité de chiffrer l'indemnité réclamée aux consorts B_____/C_____ "*une fois la situation de l'empiètement établie*".

i. Devant le Tribunal, B_____ et C_____ ont notamment produit les pièces suivantes :

- six procès-verbaux de rendez-vous de chantier ayant eu lieu entre le 13 mai 1975 et le 22 octobre 1975, dont il ressort que E_____ a proposé de racheter la surface de 19 m² à l'ancien propriétaire de la parcelle n. 3_____, soit "*Monsieur G_____, propriétaire de l'Hôtel I_____*"; le but de l'opération était de permettre l'installation d'une plus grande citerne.

- un courrier du Cadastre de Genève (Service technique du registre foncier) du 9 mars 1979 adressé à E_____; ce courrier mentionne que le bâtiment souterrain n. 5_____ empiète pour 19 m² sur la parcelle n. 3_____, propriété de la S.I. Rue 6_____ [no.] _____, et précise que "*cette situation de fait a été inscrite au Cadastre le 22 janvier 1979 par la mutation N. 7_____ de 1979*"; ladite mutation, également versée à la procédure, consiste en un plan et un tableau des contenances et fait état de l'empiètement du garage (bâtiment n. 5_____) sur la parcelle n. 3_____, sur une surface de 19 m².

- un extrait du plan cadastral du 6 mai 1983, lequel mentionne également l'empiètement du garage (bâtiment n. 5_____) sur la parcelle n. 3_____.

- un état des contenances du 8 mai 1983 faisant état, sous la rubrique "Observations", de ce que le "garage souterrain. 5_____ d'une surf. tot. de 580 m² [...] repose pour [...] 19 m² sur parcelle 3_____ (mut. 7_____/1979)".

- une quittance du 24 octobre 1975 signée sur papier à en-tête de deux notaires genevois, portant le texte manuscrit suivant : "Reçu de Monsieur E_____ la somme de cinq mille francs (Fr. 5000) en 1 chèque par la Banque J_____ n° 8_____ [...] pour prix d'achat SI Rue 6_____ [no.] _____".

- un courrier du 7 juillet 1978 de la régie F_____, agissant pour le compte de son client, "Monsieur G_____, Hôtel I_____", et précisant que celui-ci avait "cédé environ 20 m² à Monsieur E_____ pour qu'il puisse installer sa chaufferie"; le courrier fait référence à l'immeuble sis rue 6_____ [no.] _____.

- des photographies du garage souterrain et du local-citerne.

j. Lors de son audition par le Tribunal en qualité de témoin, E_____ a déclaré qu'il avait décidé de réunir les parcelles n. 1_____, 2_____ et 4_____ en 1974-1975, pour y construire un seul immeuble avec, au sous-sol, un local-citerne attenant à un parking. Son architecte avait proposé au propriétaire de l'hôtel voisin, _____ soit _____ la S.I. Rue 6_____ [no.] _____, elle-même détenue par G_____, de construire un local-citerne plus important sous la cuisine de l'hôtel, à la place d'une cave. Ce projet impliquait de faire "déborder" le local-citerne sur la parcelle de G_____ sur une surface de 19 m². Celui-ci avait accepté cette proposition et les travaux avaient pu débuter. En octobre 1975, E_____ avait indemnisé le propriétaire voisin devant notaire à hauteur de 5'000 fr., ce montant ayant été fixé par G_____. Il ne s'expliquait pas la raison pour laquelle l'empiétement n'avait pas fait l'objet d'une inscription au registre foncier, ce qui pouvait résulter d'une omission du notaire.

k. Le 22 janvier 2018, le Tribunal a ordonné une expertise immobilière aux fins de disposer des éléments pertinents pour fixer l'indemnité équitable éventuellement due à A_____ SA et nommé H_____ en qualité d'expert.

Dans son rapport du 15 juin 2018, l'expert a exposé que le local citerne n'était pas accessible depuis le sous-sol de la parcelle n. 3_____. Il n'était pas possible de créer une place de parcage supplémentaire sur la surface litigieuse de 19 m² en démolissant le local-citerne; en effet, la disposition des lieux ne permettait pas d'utiliser le local d'angle, soit la surface empiétant sur la parcelle n. 3_____, autrement que comme dépôt.

L'usage d'un local-citerne, soit une pièce nécessaire mais non utile, n'avait pas de valeur à proprement parler. "En cas de désaffectation, le devenir du local-citerne

ne [pouvait] être que celui d'un dépôt, accessible soit par l'hôtel, en prolongement des dépôts actuels, soit par une porte donnant sur un emplacement de parking". Sans compter les murs extérieurs du local-citerne, la surface nette locative était de 14 m². En cas de location du local, la valeur de rendement capitalisée d'un tel dépôt s'élèverait à 2'996 fr. par m² dans le cas le plus favorable (un seul locataire pour le dépôt et le parking qu'il jouxte), respectivement à 2'247 fr. par m² dans le cas le moins favorable (deux locataires différents pour le dépôt et le parking).

A la question de savoir quelle serait la valeur vénale de la parcelle n. 3_____ avec ou sans l'empiètement de 19 m², l'expert a souligné que l'hôtel ne bénéficierait d'aucune augmentation de son revenu avec l'adjonction de ce local, mais tout au plus d'un espace de rangement supplémentaire. L'hôtel étant un immeuble de rendement, sa valeur était basée sur ses revenus; dans la mesure où ceux-ci demeureraient inchangés avec ou sans local, la valeur vénale de l'hôtel restait donc identique. De la même façon, avec ou sans servitude d'empiètement en faveur de la parcelle voisine, le revenu locatif de l'hôtel demeurerait inchangé; partant, la valeur vénale de la parcelle n. 3_____ demeurerait également inchangée. Enfin, la valeur d'une servitude d'empiètement était nulle, sa réalisation ayant été financée par le bénéficiaire de l'empiètement et celui-ci ne diminuant pas la valeur vénale de l'hôtel.

Lors de son audition par le Tribunal, l'expert a déclaré que l'empiètement litigieux sur la parcelle n. 3_____ était en réalité de 17 m². La surface nette "balayable" du local était de 14 m². Il a confirmé que la valeur de rendement du local était nulle, que celui-ci soit rattaché à l'un ou l'autre immeuble; s'il était rattaché à la parcelle n. 3_____ en vue d'être loué, il faudrait traverser deux locaux appartenant à l'hôtel pour y accéder.

I. Dans leurs plaidoiries finales écrites des 15 et 16 novembre 2018, les parties ont persisté dans leurs conclusions. A_____ SA a chiffré ses conclusions subsidiaires, concluant au paiement d'une indemnité de 42'693 fr. [2'247 fr. x 19 m²] avec intérêt à 5% l'an dès le 14 décembre 2015, dans l'hypothèse où un droit d'empiètement (ou la propriété des 19 m²), devait être attribué(e) aux consorts B_____/C_____.

D. Dans le jugement entrepris, le Tribunal a retenu qu'aucune servitude d'empiètement n'apparaissait sur l'extrait du registre foncier relatif à la parcelle n. 3_____ s'agissant de la surface litigieuse de 19 m². Il ressortait cependant du dossier que E_____ avait conventionnellement acquis la surface usurpée en 1975, ou à tout le moins obtenu une servitude d'empiètement. La même année, il avait dédommagé l'ancien propriétaire de la parcelle n. 3_____, soit la S.I. Rue 6_____ [no.] _____, à hauteur de 5'000 fr. En outre, à cette époque, l'empiètement lui-même avait dûment été pris en compte par le service technique

du registre foncier, soit le cadastre, sans pour autant qu'un droit d'empiétement ne soit inscrit. Dans la mesure toutefois où l'accord conclu entre les anciens propriétaires des parcelles n. 2_____ et 3_____ n'avait pas été retranscrit au registre foncier, cet accord n'était en principe pas opposable aux tiers.

Il convenait dès lors d'examiner la bonne foi de A_____ SA au moment de l'acquisition de la parcelle n. 3_____, soit en 2004. A ce sujet, l'expérience générale de la vie enseignait que personne n'achetait un bien-fonds sans en voir toutes les parties au préalable. Il ressortait des photographies des lieux qu'une simple visite du garage souterrain aurait permis à A_____ SA de constater que le "Garage privé" de 19 m² mentionné au registre foncier était en réalité muré et contenait une citerne à mazout. Cette constatation aurait dû l'inciter à consulter les plans du cadastre et, de manière générale, à s'informer davantage pour comprendre pourquoi un élément de la parcelle qu'elle souhaitait acquérir ne lui était pas accessible. En l'occurrence, A_____ SA n'avait à l'évidence pas effectué une telle visite avant d'acquérir la parcelle en 2004. Elle ne s'était d'ailleurs pas manifestée auprès des conjoints B_____/C_____ avant 2012. Il s'ensuivait que la société était déchue du droit d'invoquer sa bonne foi et devait donc souffrir l'empiétement accepté par l'ancien propriétaire de la parcelle.

Dans la mesure où la surface litigieuse était souterraine, il était justifié d'attribuer aux conjoints B_____/C_____ une servitude d'empiétement plutôt que la propriété de la surface usurpée. Par conséquent, une servitude d'empiétement, pour la surface souterraine de 19 m² inscrite sur les plans du cadastre, devait être attribuée au profit de la parcelle n. 2_____, propriété des conjoints B_____/C_____, celle-ci jouxtant directement la parcelle n. 3_____, propriété de A_____ SA. Finalement, aucune indemnité n'entrait en ligne de compte, la société ne subissant aucune diminution de valeur de sa parcelle du fait de cette servitude d'empiétement.

EN DROIT

1. **1.1** Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales et les décisions incidentes de première instance lorsque la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 et 2 CPC).

En l'espèce, la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 fr. au vu des conclusions chiffrées prises par l'appelante dans ses plaidoiries finales du 15 novembre 2018. La voie de l'appel est ainsi ouverte.

1.2 L'appel a été interjeté dans le délai de 30 jours et suivant la forme prescrite par la loi (art. 130, 131, 142 al. 1 et 3 et 311 al. 1 CPC). Il est, dans cette mesure, recevable.

1.3 La Cour revoit la cause avec un plein pouvoir d'examen (art. 310 CPC), en appliquant la maxime des débats et le principe de disposition (art. 55 al. 1 et 58 al. 1 CPC). Elle applique le droit d'office (art. 57 CPC).

Conformément à l'art. 311 al. 1 CPC, elle le fait cependant uniquement sur les points du jugement que l'appelant estime entachés d'erreurs et qui ont fait l'objet d'une motivation suffisante et, partant, recevable. Hormis les cas de vices manifestes, elle doit en principe se limiter à statuer sur les critiques formulées dans la motivation écrite contre la décision de première instance (ATF 142 III 413 consid. 2.2.4; arrêt du Tribunal fédéral 5A_111/2016 du 6 septembre 2016 consid. 5.3).

Pour satisfaire à cette exigence de motivation, il ne suffit pas à l'appelant de renvoyer aux moyens soulevés en première instance, ni de se livrer à des critiques toutes générales de la décision attaquée. Sa motivation doit être suffisamment explicite pour que l'instance d'appel puisse la comprendre aisément, ce qui suppose une désignation précise des passages de la décision qu'il attaque et des pièces du dossier sur lesquelles repose sa critique (ATF 138 III 374 consid. 4.3.1). En d'autres termes, l'appelant est tenu de discuter au moins de manière succincte les considérants du jugement qu'il attaque. Cette condition n'est pas satisfaite lorsque la motivation de l'appel est absolument identique aux moyens qui avaient déjà été présentés avant la reddition de la décision de première instance (arrêt du Tribunal fédéral 4A_97/2014 du 26 juin 2014 consid. 3.3; ACJC/1494/2018 du 30 octobre 2018 consid. 2).

- 2.** L'appelante fait grief au Tribunal de l'avoir déboutée des fins de sa demande en revendication et d'avoir attribué une servitude d'empiétement aux intimés.

2.1 A teneur de l'art. 641 CC, le propriétaire d'une chose a le droit d'en disposer librement, dans les limites de la loi (al. 1). Il peut la revendiquer contre quiconque la détient sans droit et repousser toute usurpation (al. 2).

L'empiétement d'une construction sur le fonds d'autrui (par exemple une cave empiétant dans le volume souterrain d'un fonds voisin), constitue une mise à contribution illicite dudit fonds (STEINAUER, Les droits réels, Tome II, 4^{ème} éd., 2012, n. 1642 à 1644). Le propriétaire lésé peut donc en principe, en exerçant l'action dite négatoire (*actio negatoria*) de l'art. 641 al. 2 CC, exiger la suppression matérielle de la partie de la construction qui constitue l'empiétement. Toutefois, l'art. 674 al. 3 CC limite le droit du propriétaire lésé d'exiger en tout temps la suppression de l'empiétement, en permettant à certaines conditions au constructeur d'obtenir du juge l'attribution d'une servitude d'empiétement contre paiement d'une indemnité équitable (STEINAUER, op. cit., n. 1647). Selon l'art. 674 al. 3 CC, une telle attribution présuppose premièrement que le propriétaire

lésé ne se soit pas opposé à l'empiétement en temps utile (ATF 95 II 7 consid. 4b; 101 II 360 consid. 4), deuxièmement que l'auteur de l'empiétement ait été de bonne foi au moment de la construction (ATF 103 II 326 consid. 5), et troisièmement que l'attribution soit justifiée par les circonstances, ce qui requiert une pesée des intérêts en présence (ATF 78 II 131 consid. 6; STEINAUER, op. cit., n. 1652 à 1655); à cet égard, le juge tiendra compte en particulier de la facilité ou de la difficulté de supprimer l'empiétement, de sa durée, de l'intensité de la dépréciation subie par le fonds objet de l'empiétement et de l'utilisation faite de l'empiétement (arrêt du Tribunal fédéral 5A_332/2007 du 15 novembre 2007 consid. 6 et les références).

2.2 L'appelante reproche au premier juge d'avoir retenu qu'un accord avait été conclu en 1975 entre les anciens propriétaires des parcelles n. 1_____, 2_____, 3_____ et 4_____, aux termes duquel la surface litigieuse de 19 m² (rattachée à la parcelle n. 3_____) avait été cédée au père des intimés moyennant le versement d'une indemnité de 5'000 fr.

Ce moyen n'est pas fondé. L'existence de cet accord a en effet été démontrée à satisfaction de droit, puisqu'elle résulte tant des pièces produites (procès-verbaux de chantier, extraits du cadastre, courrier du Service technique du registre foncier du 9 mars 1979, courrier de [la régie] F_____ du 7 juillet 1978, quittance du 24 octobre 1975) que du témoignage de E_____. Le lien de parenté unissant celui-ci aux intimés ne suffit pas à mettre en doute ses déclarations, lesquelles sont corroborées par les titres versés au dossier. En tout état, ce grief est dénué de portée, puisque le Tribunal a retenu que l'accord conclu en 1975 entre E_____ et la

S.I. Rue 6_____ [no.] _____ n'était, sur le principe, pas opposable à l'appelante faute d'avoir fait l'objet d'une inscription au registre foncier.

L'appelante reproche en outre au Tribunal d'avoir retenu qu'elle ne pouvait pas se prévaloir de sa bonne foi à la date d'acquisition de la parcelle n. 3_____ pour s'opposer à l'empiétement litigieux. A cet égard, elle allègue – pour la première fois en appel – avoir acquis ce bien à l'occasion d'une vente aux enchères organisée par l'Office des poursuites, en présence d'autres acheteurs potentiels, après avoir effectué une visite sommaire des locaux mais sans se rendre dans le garage souterrain.

Faute d'avoir été formées en temps utile devant le premier juge, ces allégations nouvelles sont irrecevables (art. 317 al. 1 CPC). En tout état, l'appelante admet elle-même qu'en l'espèce, "*les conditions de l'attribution d'un droit d'empiétement [en faveur des intimés conformément à l'art. 674 al. 3 CC] semblent effectivement réunies*". Elle ne formule du reste aucune critique contre la décision attaquée en

tant que le Tribunal a retenu qu'il se justifiait, vu les circonstances, d'attribuer une servitude d'empiétement sur la parcelle n. 3_____ au profit de la parcelle n. 2_____.

Les considérations du premier juge sur ce point n'étant pas critiquables, la Cour fera sienne l'argumentation du Tribunal, à laquelle il sera renvoyé en tant que de besoin (cf. arrêts du Tribunal fédéral 5D_15/2012 du 28 mars 2012 consid. 4.2.3 et 5A_198/2012 du 24 août 2012 consid. 8.2.1).

2.3 Les chiffres 1 et 2 du dispositif du jugement entrepris seront donc confirmés.

- 3.** L'appelante fait grief au Tribunal de lui avoir nié le droit à une indemnité équitable.

3.1.1 En attribuant la servitude d'empiétement ou la propriété de la surface usurpée, le juge doit fixer l'indemnité équitable due au propriétaire lésé (art. 674 al. 3 CC). En cas d'inobservation des distances de construction, l'indemnité équivaut à la valeur vénale de la bande de terrain sur laquelle des constructions ne peuvent plus être élevées et à la dépréciation subie par le reste du terrain (ATF 82 II 397, JdT 1957 I 546).

Dans un arrêt du 22 juin 2012, la Cour a considéré que les critères pris en compte pour déterminer s'il était justifié ou non d'attribuer un droit d'empiétement (facilité ou difficulté de supprimer l'empiétement, durée de l'empiétement, intensité de la dépréciation subie par le fonds objet de l'empiétement, utilisation faite de la construction) pouvaient également servir d'éléments d'appréciation pour évaluer l'indemnité équitable qu'il y aurait lieu de verser au propriétaire lésé par la constitution de l'empiétement (ACJC/938/2012 consid. 6.1).

Dans ce même arrêt, la Cour a observé que ni la doctrine ni la jurisprudence ne paraissent avoir dégagé de critères spécifiques pour fixer l'indemnité équitable due selon l'art. 674 al. 3 CC. Cette notion d'indemnité équitable, que l'on retrouvait dans diverses dispositions légales, se référait clairement à l'art. 4 CC qui prévoit que le juge applique les règles du droit et de l'équité lorsque la loi réserve son pouvoir d'appréciation ou qu'elle le charge de se prononcer en tenant compte soit des circonstances, soit de justes motifs. Selon la jurisprudence, le juge doit ainsi apprécier d'une manière objective tous les éléments pertinents et rechercher la solution adéquate aux circonstances spéciales du cas particulier. Sur le plan procédural, il appartient au propriétaire lésé de réclamer et de justifier l'indemnité équitable (ACJC/938/2012 déjà cité consid. 6.1 et les références).

3.1.2 Le propriétaire qui se voit imposer – par voie d'expropriation – la constitution d'une servitude sur son immeuble peut prétendre à une indemnité calculée selon la méthode dite de la différence, laquelle consiste à déduire de la

valeur vénale du fonds libre de servitude celle du fonds grevé de la servitude
(ATF 111 Ib 287 consid. 1 et les références).

3.2 En l'espèce, l'appelante demande à être indemnisée à hauteur de 42'693 fr. La motivation de son appel sur ce point est absolument identique aux moyens déjà présentés au premier juge (cf. plaidoiries finales du 15 novembre 2018, p. 5 et 6). L'appelante se limite à ajouter que l'attribution d'un droit d'empiètement sans prévoir d'indemnité reviendrait "*à encourager l'usurpation de la cave d'un immeuble de rendement [pour] y construire une chaudière, puisque l'usurpateur ne devra prétendument payer la moindre indemnité, car la cave n'entamerait pas la valeur de rendement du bien principal*". Cette critique toute générale tombe à faux *in casu*, puisque la citerne à mazout a été construite d'entente entre les propriétaires de l'époque, la S.I. Rue 6 _____ [no.] _____ ayant consenti aux travaux de construction moyennant le paiement d'une somme de 5'000 fr.

Si tant est que l'appel soit recevable sur ce point, ce qui est douteux, la solution adoptée par le premier juge doit quoiqu'il en soit être confirmée. Dans son rapport d'expertise et lors de son audition, l'expert judiciaire a retenu qu'au vu de la disposition des locaux, il n'était pas possible de créer une nouvelle place de parcage en démolissant le local-citerne, de sorte que la surface de 19 m² pourrait tout au plus être utilisée comme dépôt. En l'absence d'accès direct depuis le sous-sol de la parcelle n. 3 _____, sur laquelle était exploité un hôtel, l'appelante ne pouvait pas envisager de louer ce dépôt, dont elle pourrait éventuellement disposer comme un espace de rangement supplémentaire. Aussi, l'appelante ne pouvait pas espérer retirer un quelconque profit de l'usage de la surface litigieuse. En d'autres termes, l'adjonction de ce local n'apporterait aucune plus-value à la parcelle n. 3 _____, dont la valeur vénale restait inchangée en tous les cas. Pour le surplus, l'usage du local-citerne était dépourvu de valeur à proprement parler, puisqu'il s'agissait d'une pièce nécessaire mais non utile; la valeur d'une servitude d'empiètement était dès lors nulle, sa réalisation ayant été financée par les bénéficiaires _____ de _____ l'empiètement (les intimés) et celui-ci ne diminuant pas la valeur vénale de la parcelle n. 3 _____.

Il découle de ce qui précède qu'en dehors de la simple perte d'usage de la surface de 19 m² – qui ne constitue pas en soi un dommage au sens juridique, susceptible d'être indemnisé (ATF 126 III 388 consid. 11a) –, la constitution d'un droit d'empiètement n'entraîne aucun préjudice pour l'appelante. En particulier, son bien-fonds ne subit aucune dépréciation du fait de la servitude attribuée au profit de la parcelle n. 2 _____. Il suit de là que le Tribunal n'a pas excédé son large pouvoir d'appréciation en déboutant l'appelante des fins de sa demande en paiement d'une indemnité équitable.

3.3 En définitive, l'appel sera rejeté et le jugement attaqué confirmé.

- 4.** Les frais judiciaires du présent appel, arrêtés à 4'000 fr. (art. 95, 104 al. 1 et 105 al. 1 CPC; art. 5, 17 et 35 RTFMC), seront mis à la charge de l'appelante qui succombe (art. 106 al. 1 CPC) et compensés avec l'avance fournie, qui reste acquise à l'Etat de Genève à due concurrence (art. 111 al. 1 CPC).

L'appelante se verra restituer le solde de son avance de frais en 800 fr.

Elle sera par ailleurs condamnée à verser 5'000 fr. aux intimés, débours et TVA compris, à titre de dépens d'appel (art. 84, 85 et 90 RTFMC; art. 25 et 26 LaCC).

* * * * *

PAR CES MOTIFS,

La Chambre civile :

A la forme :

Déclare recevable l'appel interjeté par HÔTEL A_____ SA contre le jugement JTPI/903/2019 rendu le 17 janvier 2019 par le Tribunal de première instance dans la cause C/26925/2015-20.

Au fond :

Confirme le jugement entrepris.

Déboute les parties de toutes autres conclusions.

Sur les frais :

Arrête les frais judiciaires d'appel à 4'000 fr., les met à la charge de HÔTEL A_____ SA et les compense avec l'avance versée qui reste acquise à l'Etat de Genève à due concurrence.

Invite les Services financiers du Pouvoir judiciaire à restituer à HÔTEL A_____ SA le solde de son avance de frais en 800 fr.

Condamne HÔTEL A_____ SA à verser à B_____ et C_____, solidairement entre eux, la somme de 5'000 fr. à titre de dépens d'appel.

Siégeant :

Madame Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI, présidente; Madame Sylvie DROIN, Madame Nathalie RAPP, juges; Madame Camille LESTEVEN, greffière.

La présidente :

Ursula ZEHETBAUER GHAVAMI

La greffière :

Camille LESTEVEN

Indication des voies de recours :

Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 30'000 fr.